LE MARCHÉ DE L'HABITATION

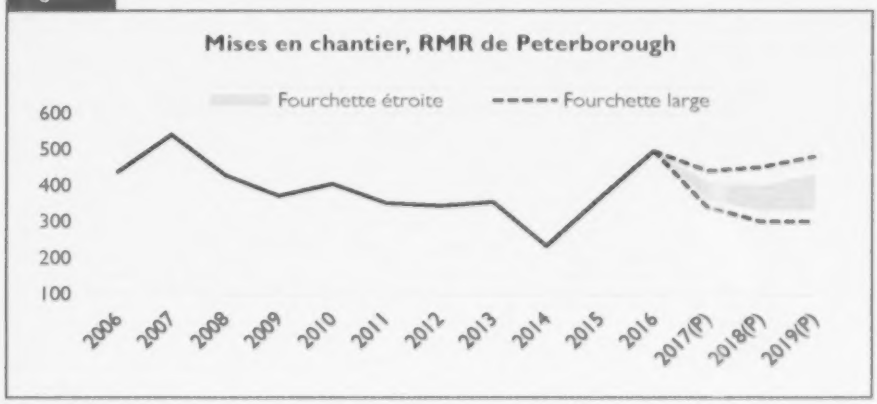
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Peterborough

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

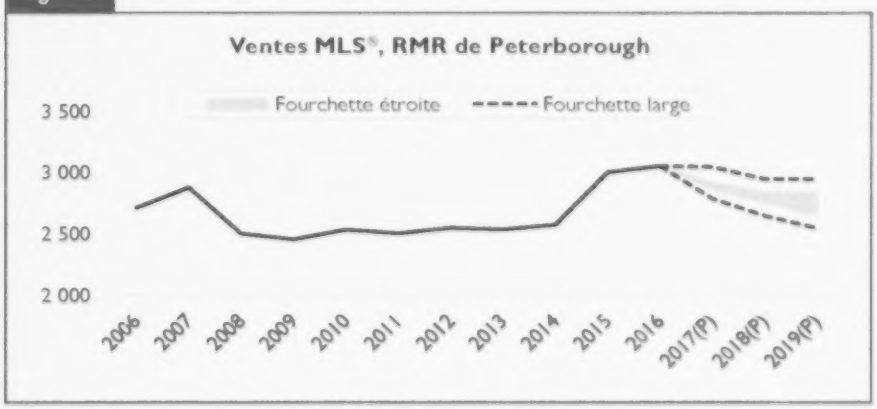
Date de diffusion : automne 2017

Figure 1



Source : SCHL; (p) = prévisions de la SCHL

Figure 2



Source : ACI; (p) = prévisions de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Faits saillants[1]

- Le nombre de mises en chantier d'habitations se situera entre 330 et 400 en 2018 et entre 330 et 430 en 2019.
- La demande de logements existants demeurera forte; les ventes se chiffreront entre 2 750 et 2 850 en 2018 et entre 2 650 et 2 850 en 2019.
- Le marché de la revente sera équilibré en 2018; le prix moyen se situera entre 373 000 et 386 000 $, puis entre 376 000 et 394 000 $ en 2019.

Marché du neuf : les mises en chantier d'habitations diminueront

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Peterborough, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait tendre à la baisse en 2018, puis se stabiliser en 2019. Après avoir atteint en 2016 leur plus haut sommet en 25 ans (129), les mises en chantier d'appartements accuseront une forte baisse en 2017. La demande d'appartements croît lentement à Peterborough, de sorte que la construction d'un seul immeuble d'appartements suffit à répondre à

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 2 octobre 2017.

Canada

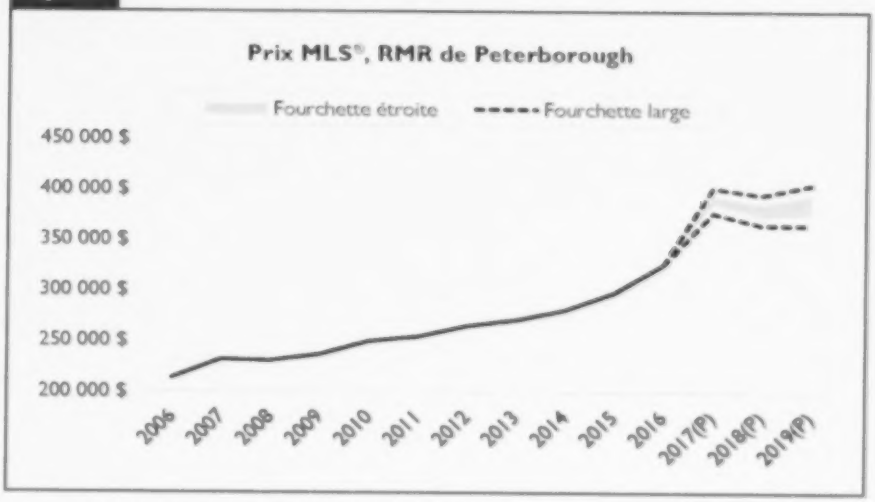
SCHL CMHC

la demande pendant longtemps. Un certain nombre d'unités commencées en 2018 et la plupart de celles mises en chantier en 2019 seront des appartements locatifs abordables.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront jusqu'à la fin de 2019, après avoir atteint en 2016 un sommet inégalé en neuf ans (324 unités). La demande a été stimulée par l'afflux de migrants en provenance de la région du Grand Toronto (RGT). Le plan de croissance provincial exige que Peterborough et d'autres municipalités ontariennes accroissent la densité résidentielle, ce qui limite la disponibilité des terrains pour la construction de maisons individuelles.

Un accroissement de la migration en provenance de la RGT pourrait rapprocher le nombre de mises en chantier de la limite supérieure de la fourchette large des prévisions au cours des deux prochaines années. Mais si les stocks augmentent, les constructeurs pourraient retarder la production d'autres ensembles résidentiels, ce qui aurait pour effet de pousser le nombre des mises en chantier plus près de la limite inférieure de la fourchette large des prévisions.

Figure 3



Source : ACE (p) — prévisions de la SCHL. MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché de la revente : en route vers l'équilibre

Après avoir grimpé à plus de 3 000 par année en 2015 et 2016, les ventes devraient tendre à la baisse jusqu'à la fin de 2019. En fait, des données récentes montrent qu'à la même époque l'an dernier, il s'est produit un rééquilibrage des ventes, qui étaient alors relativement élevées. La légère hausse des taux d'intérêt attendue en 2018 et 2019 maintiendra les transactions en dessous des sommets précédents.

Le taux de croissance à deux chiffres qu'ont connu les prix au début de 2017 a incité un plus grand nombre de ménages locaux à mettre leur habitation en vente, ce qui a fait baisser le rapport ventes-nouvelles inscriptions[2] (RVNI) sous les 70 %. Les inscriptions devraient augmenter à un rythme suffisant pour ramener le RVNI en dessous de 60 %, signe que le marché, actuellement favorable aux vendeurs, devrait évoluer vers un équilibre entre acheteurs et vendeurs d'ici 2019, ce qui réduira la pression sur les prix.

À mesure que le marché deviendra plus équilibré, les prix se modéreront. En 2018, ils seront globalement un peu plus bas qu'en 2017, mais c'est tard en 2017 que le prix moyen atteindra et passera le creux de la vague. Les accédants à la propriété de la RGT qui cherchent un logement avec entrée privée continueront d'étendre leurs recherches. Certains envisageront de venir vivre à Peterborough, puisque le prix moyen des maisons individuelles existantes y est environ le tiers de celui de la RGT.

Si Peterborough reçoit un afflux migratoire plus important que prévu, cela pourrait rapprocher les ventes et les prix de la limite supérieure de la fourchette large des prévisions. Par contre, une détérioration plus rapide de l'abordabilité et une progression plus lente que prévu de l'emploi pourraient avoir l'effet contraire et pousser les ventes vers la limite inférieure de la fourchette large des prévisions.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[2] Les nouvelles inscriptions permettent de mesurer l'offre d'habitations existantes, tandis que les ventes reflètent la demande. Le RVNI est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché de la revente. Dans le marché de Peterborough, un RVNI supérieur à 60 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un tel marché, le prix des logements croît en général plus rapidement que l'inflation.

Marché locatif : le taux d'inoccupation se stabilisera

Il est prévu que le taux d'inoccupation[1] baissera légèrement en 2017 et se stabilisera à 1 % durant la période de prévision. L'offre de logements locatifs restera pratiquement inchangée en 2017, car aucun appartement destiné à la location n'a été achevé entre juillet 2016 et juin[2] 2017. Durant cette même période, les constructeurs n'ont par ailleurs terminé aucun logement en copropriété ni logement destiné à des étudiants, lesquels font en général concurrence aux logements locatifs traditionnels. Toutefois, au moins 33 appartements locatifs achevés après la date limite du 30 juin auront une incidence sur l'offre de logements locatifs en 2018. En septembre 2017, on comptait 18 logements locatifs en construction. Un certain nombre d'appartements locatifs ou en copropriété sont à l'étape de la planification et seront mis en chantier au cours des deux prochaines années.

La demande sur le marché locatif devrait s'intensifier un peu en 2018 et 2019 en raison de l'augmentation de la migration nette, du soutien continu de la population étudiante locale et de l'accroissement du nombre d'aînés. Il se peut que des personnes âgées de 75 ans ou plus choisissent d'emménager dans une maison de retraite plutôt que de louer un logement. Une maison de retraite récemment ouverte dans le canton de Selwyn et une autre qui ouvrira ses portes dans la ville de Peterborough satisferont, durant les prochaines années, la majeure partie de la demande des 75 ans et plus qui désirent se loger dans ce genre d'établissement.

Le nombre d'accédants à la propriété diminuera en raison de la hausse des charges de remboursement hypothécaire causée par la croissance des prix et la légère remontée des taux hypothécaires. Comme moins de locataires quitteront leur logement, la hausse des loyers sera vraisemblablement modérée et n'excédera pas 2 % en 2018 et 2019.

Tendances économiques : l'affaiblissement de l'activité sur le marché de l'habitation pèse sur la croissance de l'emploi

L'emploi s'est redressé en 2017 et devrait connaître une progression modeste en 2018 et 2019, ce qui gardera le taux de chômage inférieur à 7 %. La plupart des emplois créés cette année sont à temps plein et résultent de multiples initiatives des secteurs privé et public.

Plusieurs projets d'investissement public sont déjà en voie de réalisation, comme la reconstruction du barrage de la Baie Thompson et la réhabilitation du pont du barrage Otonabee, qui se poursuit. La province de l'Ontario s'est associée à une entreprise de fabrication locale afin de favoriser l'expansion des activités de cette dernière, une décision opportune susceptible de soutenir l'emploi régional au moment où une autre grande entreprise manufacturière a annoncé qu'elle fermerait ses portes à l'automne 2018.

L'affaiblissement de l'activité sur le marché de l'habitation entraînera une baisse de l'embauche dans les secteurs de l'immobilier, des finances et des services professionnels. En revanche, un nombre accru de personnes travailleront dans le secteur des soins de santé et de l'aide sociale, car la demande de ce type de services augmentera sous l'effet du vieillissement de la population.

---

[1] Dans les immeubles d'appartements construits expressément pour la location comptant au moins trois unités.

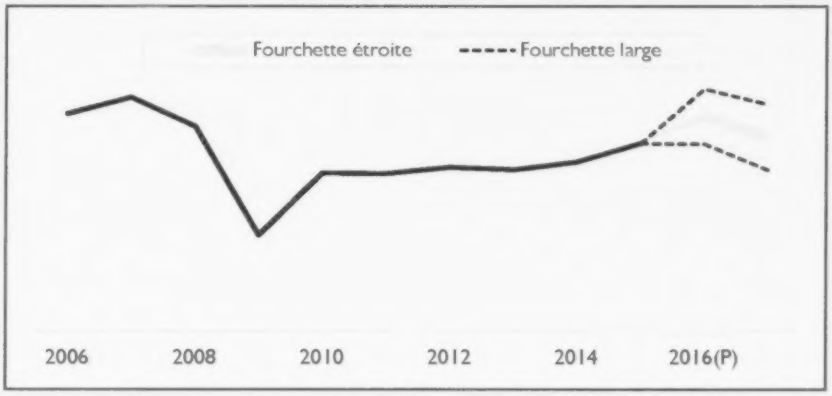
[2] Seules les unités achevées au plus tard le 30 juin sont prises en compte dans l'Enquête sur les logements locatifs de l'année concernée.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Résumé des prévisions RMR de Peterborough Automne 2017									
	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	203	296	324	270	300	220	260	190	250
Logements collectifs	29	69	171	90	120	110	140	140	180
Tous types de logements confondus	232	365	495	360	410	330	400	330	430
Marché de la revente									
Ventes MLS®	2 578	3 006	3 057	2 860	2 930	2 750	2 850	2 650	2 850
Prix MLS® moyen ($)	280 685	297 847	325 795	386 000	394 000	373 000	386 000	376 000	394 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20

	2014	2015	2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,9	3,7	1,0	0,9	1,0	1,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	952	959	980	1 000	1 020	1 040
Indicateurs économiques						
Population	123 028	123 435	124 082	124 500	124 900	125 300
Nombre annuel d'emplois	60 500	61 200	59 500	60 800	61 300	61 700

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite inférieure (S)=Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2017-2019).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

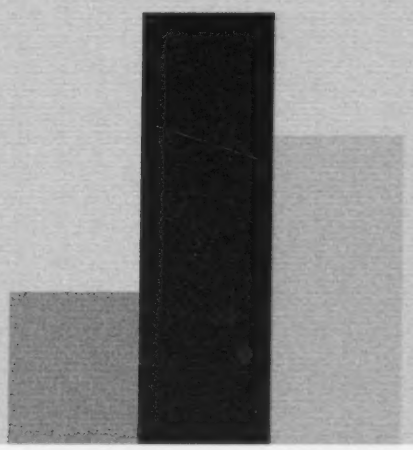
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

65718_2017_B02